N° 119

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE OUVERTE LE 28 AVRIL 1959

Annexe au procès-verbal de la séance du 30 juin 1959.

PROJET DE LOI

relatif au régime des **immeubles** *présumés* **vacants** *et sans maître.*

PRÉSENTÉ

AU NOM DE M. MICHEL DEBRÉ,

Premier Ministre,

PAR M. ANTOINE PINAY,

Ministre des Finances et des Affaires économiques,

PAR M. EDMOND MICHELET,

Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

ET PAR M. VALÉRY GISCARD D'ESTAING,

Secrétaire d'Etat aux Finances.

(Renvoyé à la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale.)

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La propriété des immeubles vacants et sans maître est attribuée à l'Etat par les articles 539 et 713 du Code civil.

L'article 539 porte notamment : « Tous les biens vacants et sans maître... appartiennent à l'Etat ».

Dans le même sens, l'article 713 dispose : « Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à l'Etat ».

En accord avec la doctrine, l'Administration reconnaît qu'à défaut de définition légale, l'expression « biens vacants et sans maître » désigne — par opposition à ceux qui dépendent des successions en déshérence et dont l'article 539 du Code civil attribue également la propriété de l'Etat — les biens ayant appartenu à une personne connue dont la succession ne s'est pas ouverte, mais qui a disparu sans laisser de représentant et sans avoir transmis des droits à aucune autre personne.

L'appréhension par l'Etat d'un bien vacant et sans maître demeure donc, en principe, subordonnée à la preuve qu'il n'existe pas d'ayants droit de l'ancien propriétaire.

Or, ayant pour objet un fait négatif, une telle preuve est très difficile à rapporter.

Aussi bien, si l'on excepte ceux qui ont appartenu aux personnes morales dissoutes dont les statuts ou la loi ne confèrent à leurs membres aucun droit au partage du patrimoine, la plupart des immeubles appréhendés par l'Etat sont seulement, en fait, présumés vacants et sans maître.

Il en résulte que lorsque ces immeubles sont mis en vente par le Domaine, les acquéreurs sont indéfiniment exposés à la revendication d'éventuels ayants droit et ne peuvent obtenir, en cas d'éviction, que la restitution de leur prix d'achat. Cette conséquence de la revendication est particulièrement fâcheuse lorsqu'il s'agit d'un terrain sur lequel l'acquéreur a cru pouvoir édifier des constructions.

D'autre part, la nécessité de réunir un faisceau de présomptions de la vacance des biens oblige l'Administration à procéder, pour chacun d'eux, à une enquête approfondie, le plus souvent sans rapport avec leur faible importance.

Du reste, l'absence de preuves formelles incitant le service des Domaines à une certaine prudence, les immeubles en cause ne sont appréhendés que de longues années après leur abandon.

La situation exposée ci-dessus est certainement préjudiciable aux intérêts économiques du pays.

Laissés trop longtemps sans entretien, les immeubles abandonnés se dégradent d'une façon irrémédiable.

D'autre part, la menace permanente d'une revendication n'incite pas les acquéreurs de ces immeubles à engager les dépenses qu'exigent l'entretien, la mise en valeur ou l'utilisation normale du bien.

Il paraît donc indispensable de donner à l'Administration la possibilité de remettre rapidement ces biens dans le circuit économique et de protéger les acquéreurs contre toute revendication ultérieure, tout en garantissant les intérêts pécuniaires des ayants droit éventuels.

Pour parvenir à ce résultat, il est nécessaire que les immeubles abandonnés par leurs propriétaires puissent, après un délai raisonnable, être attribués à l'Etat au titre des biens présumés vacants et sans maître, sans que l'Administration ait à effectuer des recherches prolongées et dispendieuses pour le Trésor.

La sauvegarde des intérêts du propriétaire ou de ses ayants droit serait assurée, en cas de revendication, par le versement d'une indemnité compensatrice.

Toutefois, afin d'éviter que les intéressés ne tirent un profit injuste de leur négligence, il semble équitable de tenir compte, pour la fixation de cette indemnité, du montant des charges grevant normalement la propriété et dont ils ont éludé le payement.

Dans l'hypothèse où l'Etat n'aurait pas encore aliéné ou utilisé l'immeuble, il pourrait se libérer de l'indemnité en restituant le bien à son ancien propriétaire ou à ses représentants.

Tel est l'objet du projet de loi dont la teneur suit.

PROJET DE LOI

Le Premier Ministre,

Sur le rapport du Garde des Sceaux, Ministre de la Justice, du Ministre des Finances et des Affaires économiques et du Secrétaire d'Etat aux Finances,

Vu l'article 39 de la Constitution,

Décrète :

Le présent projet de loi, délibéré en Conseil des Ministres après avis du Conseil d'Etat, sera présenté au Sénat par le Ministre des Finances et des Affaires économiques qui est chargé d'en exposer les motifs et d'en soutenir la discussion :

Article unique.

Le Code du domaine de l'Etat est complété par les articles L. 28 *bis* et L. 28 *ter* ainsi conçus :

« *Article L. 28* bis. — Les immeubles pour lesquels aucune contribution foncière n'a pu être recouvrée depuis cinq ans du fait de l'absence de leur propriétaire de ses derniers domicile ou résidence connus sont présumés vacants et sans maître et peuvent être attribués à ce titre à l'Etat.

« La situation de bien présumés vacants et sans maître des immeubles visés ci-dessus est constatée par un arrêté préfectoral inséré au Recueil des Actes administratifs de la Préfecture, notifié aux derniers domicile ou résidence connus du propriétaire et affiché pendant six mois à la mairie.

« L'attribution de la propriété de ces immeubles à l'Etat, si le propriétaire ne s'est pas fait connaître dans le délai ci-dessus, fait l'objet d'un procès-verbal dressé par un représentant du service des Domaines et contresigné par le Maire.

« *Article L. 28* ter. — Lorsqu'un immeuble a été ainsi attribué à l'Etat, le propriétaire ou ses ayants droit ne sont plus en droit d'en

exiger la restitution. Ils peuvent uniquement obtenir de l'Etat le payement d'une indemnité égale à la valeur de l'immeuble au jour de l'attribution.

« Il est tenu compte pour le calcul de l'indemnité des charges éludées par le propriétaire depuis le point de départ du délai de cinq ans mentionné à l'article précédent.

« A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par le juge compétent en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

« L'Etat peut se libérer du payement de cette indemnité par la restitution de la propriété de l'immeuble à son ancien propriétaire si le bien n'a pas été aliéné ou utilisé d'une manière qui met obstacle à cette restitution. »

Fait à Paris, le 30 juin 1959.

Signé : MICHEL DEBRÉ.

Par le Premier Ministre,

Le Garde des Sceaux, Ministre de la Justice,

Signé : Edmond MICHELET.

Le Ministre des Finances et des Affaires économiques,

Signé : Antoine PINAY.

Le Secrétaire d'Etat aux Finances,

Signé : Valéry GISCARD D'ESTAING.

Paris. — Imprimerie des Journaux officiels, 31, quai Voltaire.